



麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1125)

截至二零零七年七月三十一日止年度之末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年七月三十一日止年度之綜合業績如下:

綜合收益表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
營業額	2	792,420	703,352
銷售成本		<u>(367,111)</u>	<u>(328,615)</u>
毛利		425,309	374,737
其他收入及收益	3	108,559	76,219
銷售費用		(11,812)	(28,284)
行政費用		(105,956)	(105,625)
其他經營費用淨額		(24,185)	(15,279)
投資物業公平值增值		<u>193,837</u>	<u>58,828</u>
經營溢利	4	585,752	360,596
融資成本	5	(107,542)	(60,320)
應佔聯營公司溢利		81,706	3,907
應收聯營公司款項之撥備回撥		<u>12,630</u>	<u>6,175</u>
除稅前溢利		572,546	310,358
稅項	6	<u>(64,272)</u>	<u>(164,098)</u>
本年度溢利		<u>508,274</u>	<u>146,260</u>
歸屬:			
本公司股權持有人		470,351	132,745
少數股東權益		<u>37,923</u>	<u>13,515</u>
		<u>508,274</u>	<u>146,260</u>
股息	7		
擬派末期		<u>32,192</u>	<u>8,048</u>
每股盈利	8		
基本		<u>5.84仙</u>	<u>2.15仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		669,668	666,683
發展中物業		2,107,681	1,937,211
投資物業		3,673,600	3,189,300
預付地租		5,531	5,371
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		1,057,982	770,917
可供出售投資		—	13,464
長期按金	9	25,904	—
已抵押定期存款		118,914	—
非流動資產總值		<u>7,663,841</u>	<u>6,587,507</u>
流動資產			
發展中物業		390,209	186,243
落成待售物業		10,591	46,672
應收賬款、按金及預付款項	9	106,415	62,133
可退回稅項		—	12,312
已抵押及限制性定期存款及銀行結餘		321,160	207,738
現金及現金等值項目		<u>1,931,371</u>	<u>899,125</u>
流動資產總值		<u>2,759,746</u>	<u>1,414,223</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	455,480	326,192
已收按金及遞延收入		17,729	317,161
已收租務按金		20,700	13,858
已抵押計息銀行貸款		894,265	89,723
應付稅項		<u>231,425</u>	<u>134,404</u>
流動負債總值		<u>1,619,599</u>	<u>881,338</u>

綜合資產負債表（續）

於二零零七年七月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
流動資產淨值	<u>1,140,147</u>	<u>532,885</u>
資產總值減流動負債	<u>8,803,988</u>	<u>7,120,392</u>
非流動負債		
已收長期租務按金	17,101	21,931
已抵押計息銀行貸款	123,343	753,859
承兌票據	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	48,273	45,542
定息優先票據	1,513,431	—
衍生金融工具	72,859	—
遞延稅項負債	<u>593,692</u>	<u>627,752</u>
非流動負債總值	<u>2,535,699</u>	<u>1,616,084</u>
	<u>6,268,289</u>	<u>5,504,308</u>
權益		
本公司股權持有人應佔權益:		
已發行股本	804,796	804,796
股份溢價賬	3,876,668	3,876,668
投資重估儲備	—	(1,456)
購股權儲備	1,842	—
對沖儲備	(41,780)	—
匯兌波動儲備	431,398	145,071
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	851,324	413,165
擬派末期股息	<u>32,192</u>	<u>8,048</u>
	5,955,983	5,245,835
少數股東權益	<u>312,306</u>	<u>258,473</u>
	<u>6,268,289</u>	<u>5,504,308</u>

綜合財務報表附註：

1. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟投資物業、可供出售投資及衍生金融工具則除外，並已按公平值計量。財務報表以港元呈列，除另有指明者外，所有價值均調整至最接近千元。

2. 營業額及分部資料

營業額及分部資料之主要分類申報基準按本集團業務分部形式呈列。

本集團之經營業務乃根據彼等業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分部指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務不同之策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部指於中國內地從事物業發展；及
- (b) 物業投資分部指投資於中國內地具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈。

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地客戶，故並無呈報按地區劃分之分部資料。

2. 營業額及分部資料 (續)

業務分部

下表載列本集團截至二零零七年及二零零六年七月三十一日止年度之業務分部之收益、溢利及若干資產、負債及支出資料。

本集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
分部收益						
銷售予外界客戶	571,347	505,731	221,073	197,621	792,420	703,352
其他收益	3,868	2,315	50,621	46,898	54,489	49,213
總計	<u>575,215</u>	<u>508,046</u>	<u>271,694</u>	<u>244,519</u>	<u>846,909</u>	<u>752,565</u>
分部業績	<u>243,999</u>	<u>190,462</u>	<u>341,628</u>	<u>182,261</u>	<u>585,627</u>	<u>372,723</u>
未分配收益					54,070	27,006
未分配支出淨額					(53,945)	(39,133)
經營溢利					585,752	360,596
融資成本					(107,542)	(60,320)
應佔聯營公司溢利	—	—	81,706	3,907	81,706	3,907
應收聯營公司 款項之撥備回撥	—	—	12,630	6,175	12,630	6,175
除稅前溢利					572,546	310,358
稅項					(64,272)	(164,098)
本年度溢利					<u>508,274</u>	<u>146,260</u>
資產及負債						
分部資產	1,707,890	1,272,567	5,217,882	5,046,841	6,925,772	6,319,408
於聯營公司權益	—	—	1,057,982	770,917	1,057,982	770,917
未分配資產					2,439,833	911,405
資產總值					<u>10,423,587</u>	<u>8,001,730</u>
分部負債	173,273	435,505	159,254	132,623	332,527	568,128
未分配負債					3,822,771	1,929,294
負債總值					<u>4,155,298</u>	<u>2,497,422</u>
其他分部資料						
折舊	822	1,215	20,223	18,762	21,045	19,977
資本開支	206,441	343,822	59,626	65,933	266,067	409,755
投資物業公平值增值	—	—	193,837	58,828	193,837	58,828

3. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益包括以下各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	42,653	7,904
一間聯營公司	674	150
出售附屬公司權益之收益	—	14,926
出售可供出售投資之收益	802	—
	<u>44,129</u>	<u>23,080</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
銷售已落成物業之成本	318,230	286,883
有關租金收入之支出	48,881	41,732
銷售成本總值	<u>367,111</u>	<u>328,615</u>
折舊 #	23,953	21,052
預付地租之攤銷	8,003	7,133
撥充發展中物業成本之數額	(7,847)	(6,983)
	<u>156</u>	<u>150</u>

酒店式服務公寓之折舊支出14,732,000港元（二零零六年：14,572,000港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	62,527	57,619
須於五年後償還之銀行貸款	1,294	692
承兌票據	13,053	2,306
定息優先票據淨額*	33,189	—
定息優先票據之攤銷	1,622	—
銀行費用	2,649	2,915
	<u>114,334</u>	<u>63,532</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(6,792)	(3,212)
融資成本總值	<u>107,542</u>	<u>60,320</u>

* 扣除來自現金流量對沖之利息收入12,705,000港元（二零零六年：無）後之淨額。

6. 稅項

由於本集團於年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零零六年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在地區當時稅率及根據當時法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
本年度 — 中國內地		
企業所得稅		
本年度開支	79,125	67,092
過往年度撥備不足	—	2,443
土地增值稅	71,693	66,064
遞延稅項	<u>(86,546)</u>	<u>28,499</u>
本年度稅項開支總值	<u>64,272</u>	<u>164,098</u>

會計估計之變動

於二零零七年三月十六日閉幕之第十屆全國人民代表大會第五次會議上，中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）獲批准通過，自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法引入多項修改，包括但不限於國內投資企業及外商投資企業之所得稅率統一為25%。該等所得稅率之下調將直接自二零零八年起減低本集團之實際稅率。根據香港會計準則第12號，遞延稅項資產及遞延稅項負債以資產變現或負債結算期間預期適用之稅率計算。因此，新企業所得稅法下企業所得稅率之變動已對本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之業績及財務狀況產生以下影響。

(a) 於二零零七年七月三十一日對綜合資產負債表之影響：

	千港元
遞延稅項負債之減少	(163,204)
保留盈利之增加	144,492
滙兌波動儲備之增加	2,522
少數股東權益之增加	<u>16,190</u>
	<u>—</u>

(b) 截至二零零七年七月三十一日止年度對綜合收益表之影響：

	千港元
遞延稅項支出之減少	160,649
少數股東應佔溢利之增加	<u>(16,157)</u>
	<u>144,492</u>

於批准此等財務報表之日，有關新企業所得稅法之具體執行及管理要求尚未公佈。該等具體要求包括關於應課稅收入計算之規定，以及具體優惠稅項待遇及其相關之過渡條文。本集團將於更多具體要求公佈之時進一步評估新企業所得稅法對其未來期間經營業績及財務狀況之影響。

7. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期—每股普通股0.4港仙（二零零六年：0.1港仙）	<u>32,192</u>	<u>8,048</u>

本年度擬派末期股息須於即將舉行之股東週年大會上經本公司股東批准後，方可作實。

8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內本公司股權持有人應佔470,351,000港元（二零零六年：132,745,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478 股（二零零六年：6,173,381,136股）計算。

本公司所有購股權均對每股基本盈利金額具有反攤薄作用，且並無計入截至二零零七年七月三十一日止年度每股攤薄盈利之計算中。由於截至二零零六年七月三十一日止年度並無攤薄事件，故並無披露該年度之每股攤薄盈利。

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

於結算日按發票日期分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	25,940	9,834
一至兩個月	5,821	243
兩至三個月	893	8,894
三至六個月	246	—
超過六個月	—	4,851
	<u>32,900</u>	<u>23,822</u>
其他應收賬款、預付款項及按金	<u>99,419</u>	<u>38,311</u>
	132,319	62,133
分類為流動資產部分	<u>(106,415)</u>	<u>(62,133)</u>
非流動部分	<u>25,904</u>	<u>—</u>

於結算日，應收賬款、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

10. 應付賬款及應計費用

於結算日本集團按發票日期分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
應付貿易賬款		
一個月內	12,966	5,719
一至三個月	934	623
超過三個月	<u>5,328</u>	<u>75,514</u>
	19,228	81,856
應計費用及其他應付賬款	436,252	244,336
財務負債－可售回權	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>455,480</u>	<u>326,192</u>

本集團應付貿易賬款為免息及須根據相關協議之條款償還。於結算日，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相若。

11. 業務合併

年內，本集團按總代價292,300,000港元收購正輝發展有限公司（「正輝」）100%權益及正輝所結欠之股東貸款總額216,936,000港元。正輝及其附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司（「正輝集團」）從事物業發展及投資業務。

正輝集團之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	於收購時 確認之公平值 千港元	於緊接收購前 之賬面值 千港元
設備	37	37
發展中物業	348,400	232,775
現金及銀行結餘	979	979
其他流動負債淨值	(434)	(434)
計息銀行貸款	(21,810)	(21,810)
遞延稅項負債	<u>(32,000)</u>	<u>—</u>
	295,172	<u>211,547</u>
收購所產生之支出	<u>(2,872)</u>	
	<u>292,300</u>	
由下列各項償付：		
已付現金代價	266,300	
須於正輝集團相關物業落成後 兩個月內支付之現金代價	<u>26,000</u>	
	<u>292,300</u>	

11. 業務合併 (續)

所收購附屬公司之相關物業乃處於發展階段且於本年度並無產生收入或支出。倘合併於年初進行，則本年度來自本集團持續經營收益及本集團之溢利將不會與截至二零零七年七月三十一日止年度所披露者有重大差異。

12. 結算日後事項

於結算日後 Nicetronic Investments Limited (「Nicetronic」，本公司之間接全資附屬公司) 與 Pilkington Investments Limited (「賣方」，為獨立第三方) 於二零零七年十月二十九日訂立一份買賣協議，據此 Nicetronic 同意按 424,000,000 港元之代價向賣方購買漢基百樂發展有限公司 (「漢基」) 餘下 50% 之已發行股本及向其墊付之全部股東貸款 (「收購」)。漢基分別間接持有位於上海閘北區天目西路之開北廣場第一期及第二期 96.6% 及 99% 之權益。

Nicetronic 現時持有漢基已發行股本之 50%。於收購完成後，漢基將成為本公司之間接全資附屬公司。收購計劃將於二零零八年一月二十五日完成。有關收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年十月三十日發出之公佈。

13. 比較賬目

於過往年度，銷售物業產生之土地增值稅 (「土地增值稅」) 被確認為直接成本並計入本集團綜合收益表之「銷售成本」內，而相關應付土地增值稅被計入綜合資產負債表之「應付賬款及應計費用」內。

年內，經重新考慮土地增值稅之性質並研究市場慣例後，土地增值稅已被計入綜合收益表之「稅項」內，而相關應付土地增值稅已被計入綜合資產負債表之「應付稅項」內，董事視之為更恰當之呈列方式。因此，若干比較賬目已進行重新分類，以符合本年度之呈列方式。

(a) 於七月三十一日對綜合資產負債表之影響

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付賬款及應計費用之減少	(156,319)	(78,814)
應付稅項之增加	156,319	78,814
	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 截至七月三十一日止年度對綜合收益表之影響

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售成本之減少	(71,693)	(66,064)
稅項之增加	71,693	66,064
	<u>—</u>	<u>—</u>

末期股息及截止過戶日期

董事建議就截至二零零七年七月三十一日止年度向截至二零零七年十二月三十一日登記之股東派發末期股息每股普通股0.4港仙（二零零六年：每股普通股0.1港仙）。倘本公司於股東週年大會上批准，則股息將於二零零八年一月七日派發。

本公司將於二零零七年十二月十八日至二零零七年十二月三十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派末期股息，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零零七年十二月十七日下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

管理層論述及分析

業績

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額792,420,000港元（二零零六年：703,352,000港元）及毛利425,309,000港元（二零零六年（經重列）：374,737,000港元），分別較去年增加約13%及13%。本集團錄得經營溢利585,752,000港元（二零零六年（經重列）：360,596,000港元）及本公司股權持有人應佔溢利470,351,000港元（二零零六年：132,745,000港元），分別較去年增加約62%及254%。

經營溢利及本公司股權持有人應佔溢利有所增加，主要由於營業額較高、本集團及其聯營公司之投資物業重估收益較高，及因中國企業所得稅稅率調整而撥回遞延企業所得稅撥備所致。

截至二零零七年七月三十一日止年度之每股基本盈利為5.84港仙，而去年則為2.15港仙。

於二零零七年七月三十一日，股東權益為5,955,983,000港元，較二零零六年七月三十一日之5,245,835,000港元有所增加。於二零零七年七月三十一日之本公司股權持有人應佔每股資產淨值為0.74港元，而於二零零六年七月三十一日則為0.65港元。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額為221,073,000港元。租賃收入之營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		變動
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	
上海			
香港廣場	174,456,000	157,876,000	+11%
廣州			
五月花商業廣場	<u>46,617,000</u>	<u>39,745,000</u>	+17%
總計	<u><u>221,073,000</u></u>	<u><u>197,621,000</u></u>	+12%

發展物業

物業銷售業績

	概約已簽約 銷售面積 (平方米)	概約平均 已簽約 銷售價* (港元/平方米)	概約已簽約 總銷售額* (港元)
上海			
凱欣豪園第一期	5,400	17,900	96,840,000
廣州			
東風廣場第四期	36,900	10,700	393,481,000
東風廣場第一期、第二期及第三期			6,905,000
東風廣場停車位			<u>74,121,000</u>
總計			<u><u>571,347,000</u></u>

* 扣除營業稅後

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團於凱欣豪園第一期剩餘單位之已簽約總銷售面積約5,400平方米。此外本集團售出291個位於東風廣場之停車位，每個停車位平均價格(扣除營業稅前)為人民幣268,000元。東風廣場第四期單位於二零零六年內售出，收益及溢利已於本財政年度內確認。

市場概覽及經營環境

本集團主要在中國內地（「中國」）從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途。本集團現時於上海、廣州及中山均擁有房地產項目。

中國經濟持續高速發展，於二零零六年國內生產總值增長達10.7%，預期於二零零七年國內生產總值增長可達約10%。經濟迅速復甦、平均人均收入穩定增長及預期人民幣會升值，均為中國市區房地產市場之增長提供了支持。

於過去兩年，中國中央及地方政府加強對房地產行業之控制。該等措施預期將(i)收緊物業融資、嚴格控制土地管理、穩定物業價格、優化物業供應結構及收緊信貸供應；(ii)加強稅務管理，尤其是中央政府宣佈嚴格加強對土地增值稅之徵收及清算；及(iii)規管並收緊批准外商在中國房地產行業投資。

本集團相信該等措施旨在抑制投機活動，穩定物業價格以及完善市場運作，不會阻礙中國房地產行業之長期發展。

儘管中國推出新一輪宏觀調控措施，但持續之經濟增長及殷切之用家需求將繼續對上海及廣州之優質開發項目構成支持。

主要項目回顧

上海

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市盧灣區淮海中路之雙子式綜合大樓，本集團應佔建築面積約120,000平方米，包括辦公樓、商場，以及酒店式服務公寓。截至二零零七年七月三十一日止年度，上海香港廣場之租金收入由去年之157,876,000港元增加至174,456,000港元。

為配合淮海中路作為上海市浦西區內高級購物區之定位，本集團計劃於未來兩年內分階段對商場進行改善及翻新，以吸引高檔零售品牌於上海香港廣場開設旗艦店。據估計，於改善及翻新工程竣工後，租金收入將有所提升。

本集團亦計劃提升酒店式服務公寓之質素以增強其競爭力及改善形象。整個計劃預計將於未來兩年內完成。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市著名之長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，可售建築面積合共約154,000平方米（本集團應佔建築面積約146,000平方米）。於回顧年度內，本集團已以96,840,000港元售出第一期之所有剩餘單位（相當於本集團應佔建築面積約5,200平方米）。

項目第二期工程將包括6幢住宅大廈共約460個單位（本集團應佔建築面積約59,000平方米）。第二期之預售預期於二零零七年十一月展開。鑑於近期上海住宅單位需求強勁，我們預計預售將取得理想成績。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。本集團持有該項目95%之實際權益。

該項目之建築面積合共約147,900平方米（本集團應佔建築面積約140,500平方米），包括住宅、辦公樓、商舖、停車場及配套設施。建築工程於二零零七年十月展開，計劃於二零零九年底或二零一零年初完成。

上海閘北廣場（亦稱為閘北廣場）

上海閘北廣場第一期是位於上海閘北區天目西路之辦公樓及商場項目，鄰近上海火車站。本集團持有第一期48.3%之實際權益。

該第一期綜合大樓之總建築面積合共約36,500平方米，包括辦公樓、零售商舖及停車場。

本集團計劃於第一期毗連之空地發展上海閘北廣場第二期。本集團持有第二期49.5%之實際權益。

第二期發展之建築面積將合共約34,400平方米，包括酒店式服務公寓／辦公樓連零售商場及停車場。第二期之建築工程預期於二零零八年展開，計劃於二零一零年完成。

於二零零七年十月三十日，本集團宣佈將收購間接持有上海閘北廣場第一期及上海閘北廣場第二期之控股公司剩餘50%權益。該收購事項之代價合共為424,000,000港元。於收購事項完成後，本集團於上海閘北廣場第一期及上海閘北廣場第二期所持有之權益分別增至約96.6%及99%。

廣州及中山

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為位於越秀區中山五路之優質物業，建於廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋。本集團持有該物業77.5%之實際權益。

該幢13層高綜合大樓之建築面積合共約為51,000平方米（本集團應佔建築面積約39,000平方米），包括零售商舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公樓。該物業已於二零零五年中啓用，目前出租率已達100%，租戶為著名公司及／或消費品牌。截至二零零七年七月三十一日止年度內，廣州五月花商業廣場之租金收入達46,617,000港元，較去年增加約17%。

廣州東風廣場

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之住宅項目。第一期至第三期已於一九九七年至二零零四年間落成，其中包括6幢住宅大廈及住客會所。住客會所設有一個奧運標準游泳池、健身設施、一間便利店以及一間餐廳。

第四期包括2幢住宅大廈，已於二零零六年十二月落成。第四期之大部分單位已於二零零六年完成預售，銷售收益及溢利已於本年度內確認。

第五期發展項目內，本集團應佔之建築面積預計合共將約為130,700平方米，包括住宅大樓、甲級辦公樓及零售商舖。鑑於廣州對酒店式服務公寓有強勁之需求，該計劃已改作包括兩座住宅大樓、一座酒店式服務公寓、一座甲級辦公樓及零售商舖。建築工程已經開始施工，計劃於二零一零年竣工。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於荔灣區中山七路，可步行至廣州西門口地鐵站。本集團於二零零七年二月完成收購該項目之100%權益。

該項目總建築面積約為72,000平方米，包括住宅及辦公樓、商場、停車場及配套設施。該項目之外部及內部裝潢計劃於二零零八年上半年竣工。預計將於本年底前開始預售。

廣州金沙州項目

廣州金沙州項目為與凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德置地中國」）之50:50合營公司。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙州，建築面積合共約340,000平方米（本集團應佔建築面積約170,000平方米），包括低層住宅單位連配套設施（包括停車場及商場）。

該項目現時尚處於籌劃階段。根據現時之發展時間表，該項目將於二零零九年至二零一一年間內分數期落成。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團實際擁有該項目之全部權益。

項目建議發展之建築面積約113,000平方米，並擬興建甲級辦公大廈、酒店式服務公寓大廈、零售商場、停車場及配套設施。

該項目現時仍處於原居民動遷階段，並預期將於二零零八年完成動遷。該發展項目預期於二零一零年落成。

廣州東華東路項目

本集團於二零零七年七月之一次公開拍賣中購得該地盤。該地盤位於越秀區東華東路。核准建築面積約為10,600平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈。該項目預計於二零一一年落成。

廣州大沙頭路／沿江東路項目

本集團於二零零七年七月之一次公開拍賣中購得該地盤。該地盤位於越秀區內大沙頭路與沿江東路之交匯處。核准建築面積約為8,800平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為酒店式服務公寓。該項目預計於二零一一年落成。

廣州觀綠路項目

本集團於二零零七年七月之一次公開拍賣中購得該地盤。該地盤位於越秀區觀綠路。核准建築面積約為14,000平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈。該項目預計於二零一一年落成。

中山項目

本集團全資擁有位於中山西區彩虹規劃區之項目，地盤面積約236,600平方米。本集團計劃申請提高該項目之地積比率，由原計劃之建築面積合共約350,000平方米增至逾500,000平方米，主要包括住宅單位連同商業區域及配套設施。

該項目第一期將包括28座住宅大廈及酒店式服務公寓，建築面積合共約138,000平方米。第一期之建築工程預計將於二零零八年初開始施工，預計將於二零零九年底竣工。該項目其他各期預計將於二零一零年至二零一一年落成。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零零七年三月，本集團成功發行於二零一四年到期之9.125%優先票據（「優先票據」）並募得除費用前資金200,000,000美元。該款項擬作收購土地及物業項目、項目發展、翻新投資物業及營運資金之用途。發行優先票據所得之部分款項已作於二零零七年七月在廣州收購三個新項目之用。

除發行優先票據所得款項外，本集團尚有多元化之資金來源，包括本集團業務營運產生所得之內部資金、按項目而向銀行借款及有抵押之一般銀行貸款。

於二零零七年七月三十一日，本集團借款總額由上個財政年度年結日增加1,690,000,000港元至2,746,000,000港元（二零零六年：1,056,000,000港元），主要是由於發行200,000,000美元之優先票據所致。本公司權益持有人應佔綜合資產淨額達5,956,000,000港元（二零零六年：5,246,000,000港元）。總負債對權益比率為46%（二零零六年：20%），總債務對總資本（長期負債加上權益）比率為35%（二零零六年：17%）。

於二零零七年七月三十一日，本集團分別約55%及43%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除優先票據外，本集團1,233,000,000港元之其他借款中35%以人民幣（「人民幣」）計值，15%以港元（「港元」）計值，50%以美元（「美元」）計值。

本集團收益主要以人民幣計值，為匹配優先票據產生之美元風險，本集團已將其優先票據產生之美元風險對沖為人民幣。除此項對沖外，本集團並無對沖其人民幣及美元之其他風險。

於二零零七年七月三十一日，本集團銀行借款須於九年內償還，其中88%須於一年內償還，11%須於兩年到五年內償還，1%可於五年後償還。本集團之定期貸款按年期內進行償還。本集團一直與相關銀行協商重新融資及／或重訂主要還款之時間表。就以本集團位於上海香港廣場及廣州五月花商業廣場之物業作抵押之未償還貸款781,575,000元而言，本集團已取得相關銀行為該等貸款提供為期五年之重新融資之要約函件。

於結算日，本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為3,551,000,000港元之投資物業、賬面值約為550,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約為858,000,000港元之發展中物業、賬面值約為45,000,000港元之物業及約145,000,000港元之銀行結餘。

考慮到於結算日所持有之現金、銀行貸款備用額、貸款之重新融資及來自本集團經營活動之循環現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有物業發展及投資項目。

前景

本集團主要專注於位處中國核心城市（包括上海、廣州及中山）優質地段之物業發展項目。

就發展物業而言，本集團將於可能情況下加快其發展時間表，並於未來幾年內增加物業落成數量。除近期於廣州收購三塊新地盤及收購上海閘北廣場第一期及第二期之額外權益外，本集團亦於其他主要城市物色投資機會。

就投資物業而言，鑑於上海及廣州消費者之消費能力及對辦公樓之強勁需求所蘊含之巨大租金潛力，本集團將透過翻新工程及改善租戶組合以提升租金收入。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零七年七月三十一日止財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司於年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之所有條文，惟以下守則條文A.4.1及E.1.2之偏離則除外：

守則條文A.4.1

根據守則條文A.4.1，非執行董事須有特定任期且須應選連任。而本公司現任非執行董事概無特定任期。然而，本公司之所有董事均須遵守本公司組織章程細則所載之退任條文，有關條文規定在任董事須於自上一次當選後，每三年於股東週年大會上輪值退任一次，退任董事有資格應選連任。

守則條文E.1.2

由於主席必須處理其他事務，故並無出席本公司於二零零六年十二月二十二日舉行之股東週年大會。

全年業績之審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零七年七月三十一日止年度之全年業績。審核委員會現由本公司兩名獨立非執行董事王怡瑞先生及林秉軍先生以及本公司一名非執行董事林明彥先生所組成。

核數師對初步業績公佈之工作

本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之初步業績公佈所包含的數字已經由本集團核數師安永會計師事務所核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步業績公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零零七年十二月二十一日（星期五）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零六年至二零零七年年報將於稍後寄發予各股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零七年十一月九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、林建名先生、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、梁緯然女士、張森先生與鄭馨豪先生；非執行董事為林明彥先生（替代董事：張國文先生）；而獨立非執行董事為王怡瑞先生、林秉軍先生與古滿麟先生。